

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND NANCY

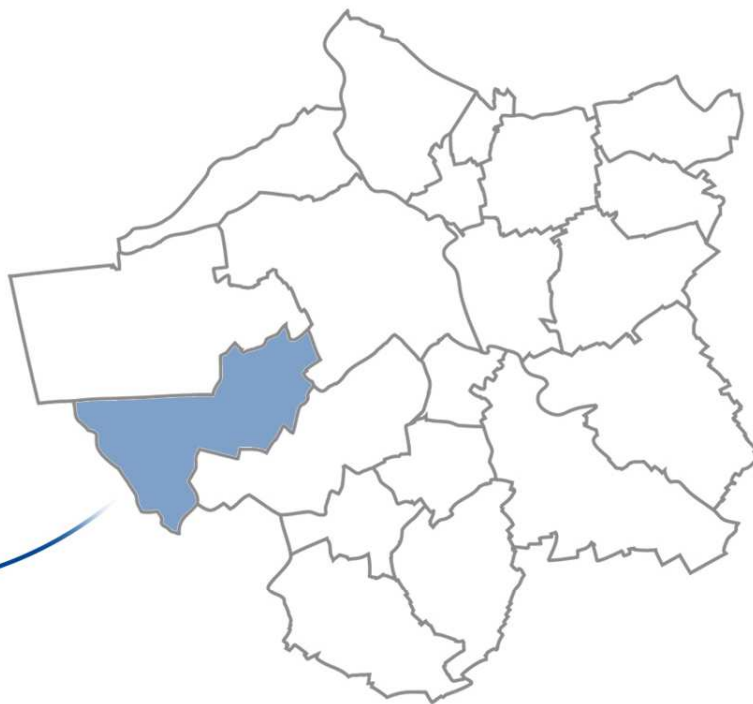


PLAN LOCAL D'URBANISME

Villers

Les Nancy

RÈGLEMENT



**MODIFICATION
JUN 2010**



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME
DE L'AIRE URBAINE NANCÉIENNE
Département aménagement-projets

Espace Corbin, 10 rue Poirel BP516, 54008 Nancy cedex
Tél. : 03 83 17 42 01 / Fax : 03 83 17 42 20

SOMMAIRE

Titre I : Dispositions générales	5
Titre II : Les dispositions applicables aux zones urbaines	11
Chapitre 1 : Zone UA.....	13
Chapitre 2 : Zone UB.....	23
Chapitre 3 : Zone UC.....	33
Chapitre 4 : Zone UD.....	43
Chapitre 5 : Zone UE.....	53
Chapitre 6 : Zone UF	63
Chapitre 7 : Zone UX.....	73
Titre III : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	83
Chapitre 1 : Zone AU.....	85
Chapitre 2 : Zone 2 AU.....	93
Titre IV : Les dispositions applicables aux zones naturelles.....	97
Chapitre 1 : Zone N	99
ANNEXES	107

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines « U », zone à urbaniser « AU » et en zones naturelles et forestières « N ».

1 - LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

➤ la zone UA

Cette zone correspond au village historique de Villers-lès-Nancy.

➤ la zone UB

Cette zone correspond aux secteurs d'extension de la commune qui sont à dominante pavillonnaire. Elle comprend trois secteurs UBa, UBb, UBc, correspondant à des règles de hauteurs maximales et des densités spécifiques.

➤ la zone UC

La zone UC correspond aux zones d'extension à dominante habitat du début du XX^e siècle. Elle est caractérisée par la morphologie du découpage parcellaire et le mode d'implantation du bâti (habitat en bandes). Elle comprend un secteur UCa caractérisé par une hauteur plus importante des constructions et un secteur UCb correspondant au permis groupé « Jardin Botanique ».

➤ la zone UD

La zone UD recouvre une partie du lotissement du Placieux approuvé le 19 novembre 1927. Le bâti existant correspond au parti d'urbanisme défini à l'époque : le long des grands axes (boulevard de Baudricourt et boulevard du Docteur-Cattenoz) des immeubles collectifs d'une hauteur minimale de trois niveaux et sur les voies transverses des maisons particulières.

Afin de préserver ce parti d'aménagement, trois secteurs ont été définis. Le secteur UDa correspond à la partie de zone occupée par des maisons unifamiliales et le secteur UDb correspond des espaces de rénovation urbaine. L'ensemble est caractérisé par un recul du bâti sur le domaine public. Le secteur UDu correspond au site de résidence universitaire du Placieux.

➤ **la zone UE**

La zone UE est une zone d'équipement. Elle comprend un secteur UEu qui correspond aux équipements universitaires.

➤ **la zone UF**

La zone UF correspond au secteur de la ZAC Clairlieu. Elle couvre essentiellement de l'habitat pavillonnaire, et quelques ensembles collectifs.

L'objectif est de conserver les orientations ayant présidé à l'élaboration de l'ancien règlement d'aménagement de zone. Elle comprend trois sous-secteurs (UFa, UFb et UFc) correspondant à des règles de hauteurs maximales et à des densités et des règles d'implantation spécifiques.

➤ **la zone UX**

La zone UX est une zone à vocation d'activités commerciales et tertiaires. Elle comprend deux secteurs : un secteur UXa qui correspond aux bâtiments d'EDF le long du boulevard du Docteur Cattenoz ; un secteur UXb qui correspond au parc d'activités de Nancy Brabois.

2 - LES ZONES À URBANISER « AU »

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

➤ **La zone AU**

La zone AU comprend deux secteurs :

- AUa dans lequel les opérations doivent porter sur une superficie minimale de terrain de 3 000 m² contre 5 000 m² dans le reste de la zone ;
- AUb dans lequel l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % et les hauteurs limitées à 7 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage.

➤ **La zone 2AU**

La zone 2AU est dite stricte, son règlement interdit la réalisation de constructions dans l'attente de la révision de la ZAC du plateau de Brabois et la définition définitive du projet d'aménagement de cette zone qui comprendra des espaces verts, des constructions d'habitation et des constructions destinées à l'accueil d'activités économiques.

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation.

3 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N »

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

➤ **La zone N**

La zone N comprend quatre secteurs :

- Na, secteur réservé au camping et stationnement de caravanes ;
- Nb, secteur à usage de jardins et vergers ;
- Nc, secteur correspondant au parc de Brabois ;
- Nh, secteur correspondant aux pistes de l'hippodrome ;
- Ni, secteur destiné aux installations de la Ruche (accueil d'enfants) sur le site de Clairlieu.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Villers-lès-Nancy délimité par tireté entrecoupé de croix sur les plans n°1 à n°6 à l'échelle de 1/2000 ;

Les textes énoncés ci après sont ceux en vigueur à la date d'approbation du PLU. Leur contenu est susceptible d'évoluer conformément à des changements législatifs et (ou) réglementaires qui surviendraient postérieurement à cette date.

CHAPITRE 1

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA
--

La zone UA est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrains. En l'absence de plan de prévention des risques, la cartographie attachée à ce risque est la carte d'aléa fournie par les services de l'État en 2005.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- les dépôts de toute nature ;
- les pylônes ;
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;
- les terrains de camping et de caravanes aménagés ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les démolitions sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à la disparition d'un volume bâti nécessaire à la pérennité de la morphologie d'ensemble du village (front bâti continu, alignement sur domaine public, etc.) ou d'un élément particulier qui témoigne des conditions historiques de constitution du village ou met particulièrement en valeur un bâtiment.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Dans tous les cas, la largeur de l'accès à la parcelle ne peut être inférieure à 3,50 m. Pas de prescriptions pour les accès directs (garages, porte palière...).

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

4.2 Eaux Usées

4.2.1 Assainissement collectif

Dans les zones d'assainissement collectif, le Grand Nancy assure la collecte de l'ensemble des eaux usées domestiques, leur stockage, leur épuration et leur rejet ou leur utilisation.

Dans ces zones, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Toutefois, dans les cas particuliers où serait constatée l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de sa réalisation, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Les conditions de raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, lorsqu'il est réalisé, sont définies par l'article L1331-1 Code de la Santé Publique et par le règlement du Service Assainissement du Grand Nancy.

4.2.2 Assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 Eaux Pluviales

Afin de maîtriser les débits d'eaux pluviales rejetés au réseau d'assainissement, le Grand Nancy privilégie l'infiltration des eaux pluviales, ou, en cas d'impossibilité, leur restitution à débit limité au réseau de collecte.

4.3.1 L'infiltration des eaux pluviales

Une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales indique les zones favorables ou non à leur infiltration dans le sol (voir la carte jointe dans les annexes sanitaires).

Trois classes d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales ont été établies :

- sol favorable à l'infiltration des eaux pluviales,
- sol où l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- sol défavorable à l'infiltration des eaux pluviales.

Dans les zones favorables à l'infiltration des eaux pluviales et dans les zones où l'infiltration des eaux pluviales est possible, il sera procédé à leur infiltration.

Dans ces deux cas, une étude d'aptitude du sol à l'infiltration sera alors réalisée par le demandeur du permis (de construire, d'aménager ou de démolir), afin de valider le choix de l'ouvrage d'infiltration, son implantation et son dimensionnement.

Dans l'éventualité où l'étude d'aptitude du sol à l'infiltration des eaux pluviales montrerait que la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera autorisé, pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

Dans les zones où l'aptitude des sols est défavorable à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

4.3.2 La restitution à débit limité

Lorsque le sol est inapte à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé, sous réserve que les débits d'eaux pluviales rejetés soient admissibles par le réseau de collecte.

Une carte jointe aux annexes sanitaires indique les débits autorisés, en fonction des secteurs.

Il est alors nécessaire de prévoir un ouvrage de stockage temporaire des eaux pluviales avant restitution au réseau de collecte.

Pour le cas particulier des unités foncières inférieures à 2 000 m² : le débit des eaux pluviales n'est pas contraint par le présent règlement. Néanmoins, l'opération doit privilégier des techniques permettant de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales :

- par l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales,
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées,
- par toute autre technique reconnue.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades.

Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façades. Les réseaux tendus sur façades ou aériens sur poteaux sont interdits.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Règle générale

Dans une bande de 25 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement d'une des voies contiguës à la parcelle ou à la limite qui s'y substitue.

Au-delà de la bande de 25 mètres, seules les constructions annexes dont la hauteur hors tout n'excède pas 2,80 m sont autorisées.

6.2 - Exception

Un retrait par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue peut être autorisé ou imposé pour assurer un raccordement correct avec les constructions voisines existantes ou pour des raisons d'ordonnancement architectural d'ensemble.

6.3 - Parcelle d'angle

Pour les constructions situées sur des parcelles à l'angle de deux rues contiguës ou riveraines de deux rues non contiguës, la règle du premier alinéa ne joue que par rapport à une seule rue dont la référence correspond à celle à partir de laquelle l'accès automobile à la construction se réalise.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règle générale

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile publique et dans une bande de 5 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue, les constructions doivent s'implanter de limite à limite, en ordre continu le long de ces voies.

7.2 - Parcelle d'angle

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique, les constructions édifiées sur rue peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives.

7.3 - Au-delà de 5 m

À l'arrière de la bande de 5 m visée précédemment, les bâtiments peuvent être implantés en contiguïté ou non des limites séparatives. En cas de recul, la distance à observer doit être au moins égale à 3 m.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les uns par rapport aux autres, les bâtiments non contigus doivent en tout point respecter une distance au moins égale à 3 mètres

Article UA 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 - Hauteurs relatives

Face à l'alignement d'une voie automobile publique, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder de plus de 3 m sa distance à l'alignement opposé.

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder deux fois sa distance à la (ou aux) limite (s) séparative (s) qui ne jouxte (nt) pas la construction, soit $H < 2 L$.

10.2 - Hauteur absolue

Pour les constructions situées dans les parties de rue signalées au plan de zonage par un trait continu bordé de dents de scie, la hauteur est déterminée par l'obligation de se raccorder sur un des égouts de toiture voisins. Cette règle ne s'applique toutefois que si les façades de la construction projetée et de la construction voisine sont alignées. Cette règle ne s'applique pas sur l'arrière des constructions.

Pour les constructions situées dans le reste de la zone, la hauteur de l'égout de toiture doit être au maximum de 9 m.

Article UA 11 : Aspect extérieur

11.1 - Règle générale

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Façade

Les façades ne peuvent avoir plus de 12 m de large si elles ne reçoivent pas un traitement architectural correspondant à un rythme de constructions conforme à l'aspect des constructions voisines.

L'encadrement des ouvertures est obligatoire. Les linteaux sur les ouvertures de type granges, garages, passages, seront "droits" ou en "anse de panier". Les linteaux sur fenêtres et portes seront "droits" ou en "arcs". Les linteaux plein-cintres" sont interdits. Les fenêtres seront en principe plus hautes que larges et elles seront à deux vantaux. Les barres d'appui des fenêtres seront de couleur noire et les plus simples possibles. Les coffrets de volets roulants montés à l'extérieur de la façade sont interdits.

Les balcons, vérandas et autres excroissances de ce type en saillie sont interdits. L'appui des fenêtres ne doit pas être saillant par rapport à l'encadrement.

Les façades auront un aspect d'enduit lissé de mortier de chaux blanche, de ton sable. Le marquage de soubassements ainsi que les appareillages de pierres sont interdits.

Les encadrements de fenêtres seront de ton pierre.

11.3 - Toiture

Faîtage et égouts de toiture seront parallèles (ou proches de la parallèle) à la rue. La toiture sera en deux pans. Elle aura même pente que les constructions voisines et en tout état de cause une pente comprise entre 20° et 30°.

Les saillies sur toitures et les chenaux encastrés sont interdits. Les débords de toit par rapport à la façade sont limités à 40 cm.

Les matériaux de toiture auront des formes et colorations proches de l'existant (couleur terre cuite).

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée. Ces dispositifs devront respecter au mieux les prescriptions définies ci-dessus pour les toitures.

11.4 - Application de l'article UA 11

Cet article ne s'applique pas aux édifices publics à caractère monumental et équipements publics divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place).

Article UA 12 : Stationnement

12.1 - Extension de construction existante

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exception

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Réhabilitation

En cas de réhabilitation ou transformation, les surfaces intérieures existantes affectées au stationnement doivent être conservées.

12.5 - Reconstruction

En cas de reconstruction après démolition, un emplacement intérieur pour le stationnement devra être aménagé par logement sauf en cas d'impossibilité technique telle que largeur de la rue insuffisante.

12.6 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés en annexe graphique du PLU.

12.7 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 2 chambres,
 - o 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de spectacle, de réunion...) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.8 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.9 -

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.10 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m².

Des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- constructions à usage d'habitat :
 - o 1 pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement.
- constructions à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
- constructions à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 10 chambres,
 - o 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de spectacle, de réunion...) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.11 -

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Cette règle ne s'applique pas en cas de modification, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS, ainsi qu'aux équipements d'intérêt général.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

La zone UB est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrains. En l'absence de plan de prévention des risques, la cartographie attachée à ce risque est la carte d'aléa fournie par les services de l'État en 2005.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque potentiel d'affaissement minier.

Dans ces secteurs à risques, toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole et de gestion de la forêt,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature,
- les entrepôts,
- les pylônes,
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En application de l'article L. 123-1 16^é du Code de l'urbanisme, sur les parcelles cadastrées AM 5, AM 6, AM 88, AM 91, AM 101, est autorisée la réalisation de logements à la condition de comprendre un minimum de 40 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans une bande de 3 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 10 % au-dessous de l'horizontale.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.3. - Sentiers

Les voies et chemins piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

4.2 Eaux Usées

4.2.1 Assainissement collectif

Dans les zones d'assainissement collectif, le Grand Nancy assure la collecte de l'ensemble des eaux usées domestiques, leur stockage, leur épuration et leur rejet ou leur utilisation.

Dans ces zones, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Toutefois, dans les cas particuliers où serait constatée l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de sa réalisation, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Les conditions de raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, lorsqu'il est réalisé, sont définies par l'article L1331-1 Code de la Santé Publique et par le règlement du Service Assainissement du Grand Nancy.

4.2.2 Assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 Eaux Pluviales

Afin de maîtriser les débits d'eaux pluviales rejetés au réseau d'assainissement, le Grand Nancy privilégie l'infiltration des eaux pluviales, ou, en cas d'impossibilité, leur restitution à débit limité au réseau de collecte.

4.3.1 L'infiltration des eaux pluviales

Une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales indique les zones favorables ou non à leur infiltration dans le sol (voir la carte jointe dans les annexes sanitaires).

Trois classes d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales ont été établies :

- sol favorable à l'infiltration des eaux pluviales,
- sol où l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- sol défavorable à l'infiltration des eaux pluviales.

Dans les zones favorables à l'infiltration des eaux pluviales et dans les zones où l'infiltration des eaux pluviales est possible, il sera procédé à leur infiltration.

Dans ces deux cas, une étude d'aptitude du sol à l'infiltration sera alors réalisée par le demandeur du permis (de construire, d'aménager ou de démolir), afin de valider le choix de l'ouvrage d'infiltration, son implantation et son dimensionnement.

Dans l'éventualité où l'étude d'aptitude du sol à l'infiltration des eaux pluviales montrerait que la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera autorisé, pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

Dans les zones où l'aptitude des sols est défavorable à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

4.3.2 La restitution à débit limité

Lorsque le sol est inapte à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé, sous réserve que les débits d'eaux pluviales rejetés soient admissibles par le réseau de collecte.

Une carte jointe aux annexes sanitaires indique les débits autorisés, en fonction des secteurs.

Il est alors nécessaire de prévoir un ouvrage de stockage temporaire des eaux pluviales avant restitution au réseau de collecte.

Pour le cas particulier des unités foncières inférieures à 2 000 m² : le débit des eaux pluviales n'est pas contraint par le présent règlement. Néanmoins, l'opération doit privilégier des techniques permettant de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales:

- par l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales,
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées,
- par toute autre technique reconnue.

4.4. - Électricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades.

Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façades. Les réseaux tendus sur façades ou aériens sur poteaux sont interdits.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toute la zone, y compris le secteur UBa :

Les bâtiments doivent être implantés à 2 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

En cas de reconstruction après sinistre d'une construction existante à la date de révision du PLU et implantée en limite du domaine public, l'implantation peut se faire à l'identique.

En cas de modification, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS et ne respectant pas le recul minimal de 2 m, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

Dans le secteur UBa exclusivement :

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 25 m à compter de l'alignement des voies automobiles publiques ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà de cette bande, ne sont autorisées que des annexes dont la hauteur n'excède pas 2,80 m.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou avec un recul minimum de 3 m.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 40 % de l'unité foncière.

Cette règle n'est pas applicable :

- en cas de transformation, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, sur les constructions existant à la date de révision du POS ;
- aux équipements d'intérêt général.

Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que les cheminées, locaux techniques, etc., ne doit pas excéder :

- dans toute la zone, à l'exception des secteurs UBa, UBc, UBc : 7 m à l'égout de toiture ni 9 m au faîtage ;
- dans le secteur UBa : 9 m à l'égout de toiture ni 11 m au faîtage ;
- dans le secteur UBb : 9 m à l'égout de toiture ni 15 m au faîtage ;
- dans le secteur UBc : 17 m à l'égout de toiture.

Dans toute la zone, la hauteur maximale des constructions dotées de toitures terrasses végétalisées est fixée à 2 m au-dessus de la hauteur autorisée à l'égout de toiture.

10.2 - Hauteurs relatives

La hauteur de tout point d'une construction ne doit pas excéder une fois la distance à l'alignement opposé d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique.

La hauteur relative de tout point d'une construction ne doit pas excéder deux fois la distance à la (ou aux) limite (s) séparative (s) de l'unité foncière qui ne jouxte (nt) pas la construction.

10.3 - Ensembles présentant une homogénéité architecturale

Nonobstant les règles des paragraphes 10.1 et 10.2, dans les ensembles présentant une homogénéité architecturale et volumétrique (lotissements Cottages et Noyers) les surélévations sont interdites par rapport à la hauteur existante à la date de la révision du POS (à l'égout de toiture et au faîtage).

10.4 - Exceptions

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que les cheminées et les ventilations, les gardes corps, etc.

Article UB 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UB 12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés en annexe graphique du PLU.

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 2 chambres,
 - o 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de spectacle, de réunion...) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7 -

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m².

Des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- constructions à usage d'habitat :
 - o aucun emplacement exigé lorsque la SHON totale du bâtiment est inférieure à 150 m²,
 - o 1 pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement lorsque la SHON totale du bâtiment est supérieure à 150 m² ;
- constructions à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;

- constructions à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 10 chambres,
 - o 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de spectacle, de réunion...) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.9 -

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts. Cette règle ne s'applique pas aux terrains supportant exclusivement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 3

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

La zone UC est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrains. En l'absence de plan de prévention des risques, la cartographie attachée à ce risque est la carte d'aléa fournie par les services de l'État en 2005.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel ;
- les entrepôts ;
- les dépôts de toute nature ;
- les pylônes ;
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;
- les terrains de camping et de caravanes aménagés ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pas de prescription.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Dans une bande de 3 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente au-dessous de l'horizontale, supérieure à 10 %.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

4.2 Eaux Usées

4.2.1 Assainissement collectif

Dans les zones d'assainissement collectif, le Grand Nancy assure la collecte de l'ensemble des eaux usées domestiques, leur stockage, leur épuration et leur rejet ou leur utilisation.

Dans ces zones, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Toutefois, dans les cas particuliers où serait constatée l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de sa réalisation, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Les conditions de raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, lorsqu'il est réalisé, sont définies par l'article L1331-1 Code de la Santé Publique et par le règlement du Service Assainissement du Grand Nancy.

4.2.2 Assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 Eaux Pluviales

Afin de maîtriser les débits d'eaux pluviales rejetés au réseau d'assainissement, le Grand Nancy privilégie l'infiltration des eaux pluviales, ou, en cas d'impossibilité, leur restitution à débit limité au réseau de collecte.

4.3.1 L'infiltration des eaux pluviales

Une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales indique les zones favorables ou non à leur infiltration dans le sol (voir la carte jointe dans les annexes sanitaires).

Trois classes d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales ont été établies :

- sol favorable à l'infiltration des eaux pluviales,
- sol où l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- sol défavorable à l'infiltration des eaux pluviales.

Dans les zones favorables à l'infiltration des eaux pluviales et dans les zones où l'infiltration des eaux pluviales est possible, il sera procédé à leur infiltration.

Dans ces deux cas, une étude d'aptitude du sol à l'infiltration sera alors réalisée par le demandeur du permis (de construire, d'aménager ou de démolir), afin de valider le choix de l'ouvrage d'infiltration, son implantation et son dimensionnement.

Dans l'éventualité où l'étude d'aptitude du sol à l'infiltration des eaux pluviales montrerait que la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera autorisé, pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

Dans les zones où l'aptitude des sols est défavorable à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

4.3.2 La restitution à débit limité

Lorsque le sol est inapte à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé, sous réserve que les débits d'eaux pluviales rejetés soient admissibles par le réseau de collecte.

Une carte jointe aux annexes sanitaires indique les débits autorisés, en fonction des secteurs.

Il est alors nécessaire de prévoir un ouvrage de stockage temporaire des eaux pluviales avant restitution au réseau de collecte.

Pour le cas particulier des unités foncières inférieures à 2 000 m² : le débit des eaux pluviales n'est pas contraint par le présent règlement. Néanmoins, l'opération doit

privilégier des techniques permettant de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales:

- par l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales,
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées,
- par toute autre technique reconnue.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades.

Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façades. Les réseaux tendus sur façades ou aériens sur poteaux sont interdits.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCb

Les façades sur rue des constructions doivent être implantées dans le prolongement des façades sur rue existantes. Au-delà d'une bande de 25 m à compter de l'alignement, cette règle ne s'applique plus.

Toutefois, lorsqu'une construction liée physiquement au bâtiment principal n'excède pas une longueur du tiers de la façade sur rue de la construction principale, une profondeur du tiers de la marge de recul et une hauteur de un niveau, elle peut être implantée à l'intérieur de la marge de recul.

6.2 - Dans le secteur UCb exclusivement

Les constructions peuvent s'implanter en alignement ou en recul.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue, à l'exception de la rue du Jardin Botanique, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite du terrain à l'autre, à l'exclusion des cas suivants :

- la largeur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 m ou le terrain est situé à l'angle de deux voies : les constructions doivent alors être implantées en contiguïté de l'une au moins des limites séparatives ;
- de modification, extension ou adjonction intégrée ou non, sur les constructions existant à la date de révision du POS.

Dans les différents cas de recul par rapport aux limites séparatives, autorisés par exception à la règle, le retrait à observer doit être au moins égal à 3 m.

À l'arrière de la bande de 10 m visée précédemment et dans la limite d'une distance de 20 m mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives. En cas de recul, la distance à observer doit être au moins égale à 3 m.

Au-delà de 20 m, mesurés à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue, toute construction d'une hauteur supérieure à 2,80 m hors tout doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance à observer doit être au moins égale à 3 m.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou avec un recul minimum de 3 m.

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Cette règle n'est pas applicable :

- pour les terrains situés à l'angle de deux rues ;
- en cas de transformation, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, sur les constructions existant à la date de révision du POS ;
- aux équipements d'intérêt général.

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que les cheminées, locaux techniques, etc. ne doit pas excéder :

- dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa et UCb :
9 m à l'égout de toiture, ni 11 m au faîtage. Ces hauteurs sont portées à 12 m à l'égout de toiture et 14 m au faîtage lorsqu'il existe des constructions sur les parcelles

contiguës sans toutefois dépasser la hauteur à l'égout de toiture et au faîtage de ces constructions.

- dans le secteur UCa exclusivement :

15 m à l'égout de toiture ni 18 m au faîtage. De plus, les constructions à usage d'habitation et de bureaux implantées dans une bande de 10 m à compter à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue doivent avoir une hauteur minimale de 9 m à l'égout de toiture.

- dans le secteur UCb exclusivement :

9 m à l'égout de toiture, ni 12 m au faîtage. Les surélévations sont interdites à la fois par rapport à la hauteur existante à la date de révision du POS à l'égout de toiture et au faîtage.

Dans toute la zone, la hauteur maximale des constructions dotées de toiture terrasse est fixée à 1,50 m au-dessus de la hauteur autorisée à l'égout de toiture.

10.2 - Hauteur relative

La hauteur de tout point d'une construction ne doit pas excéder de plus de 3 m la distance à l'alignement opposé d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique.

La hauteur relative de tout point d'une construction ne doit pas excéder deux fois la distance à la (ou aux) limite (s) séparative (s) de l'unité foncière qui ne jouxte (nt) pas la construction.

10.3 - Exception

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS, dans la limite toutefois de la hauteur préexistant à cette date ;
- pour les clochers, réservoirs et installations techniques de même nature.

Article UC 11 : Aspect extérieur

11.1. - Règle générale

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. - Dans le secteur UCb exclusivement

Toute extension de construction, même accolée et intégrée à la construction principale, réalisée sur une façade donnant sur une voie, est interdite, à l'exception des façades donnant sur la rue du Jardin Botanique.

Article UC 12 : Stationnement

12.1 - Extension de construction existante

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exception

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de SHON ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de SHON ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 2 chambres,
 - o 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.
- construction à usage d'accueil du public (salle de spectacle, de réunion...) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7 -

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m².

Des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat :
 - o 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement.
- constructions à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
- constructions à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,

- à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration. :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

12.9 -

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 4

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UD

La zone UDa est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrains. En l'absence de plan de prévention des risques, la cartographie attachée à ce risque est la carte d'aléa fournie par les services de l'État en 2005.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel ;
- les dépôts de toute nature ;
- les entrepôts ;
- les pylônes ;
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;
- les terrains de camping et de caravanes aménagés ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En application de l'article L. 123-1 16^é du Code de l'urbanisme, sur les parcelles cadastrées AD 129, AD 137 et AD 293, seules sont autorisées les réalisations de logements à la condition que la majorité d'entre eux soient des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble

d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Dans une bande de 3 mètres de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente au-dessous de l'horizontale, supérieure à 10 %.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

4.2 Eaux Usées

4.2.1 Assainissement collectif

Dans les zones d'assainissement collectif, le Grand Nancy assure la collecte de l'ensemble des eaux usées domestiques, leur stockage, leur épuration et leur rejet ou leur utilisation.

Dans ces zones, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Toutefois, dans les cas particuliers où serait constatée l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de sa réalisation, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Les conditions de raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, lorsqu'il est réalisé, sont définies par l'article L1331-1 Code de la Santé Publique et par le règlement du Service Assainissement du Grand Nancy.

4.2.2 Assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 Eaux Pluviales

Afin de maîtriser les débits d'eaux pluviales rejetés au réseau d'assainissement, le Grand Nancy privilégie l'infiltration des eaux pluviales, ou, en cas d'impossibilité, leur restitution à débit limité au réseau de collecte.

4.3.1 L'infiltration des eaux pluviales

Une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales indique les zones favorables ou non à leur infiltration dans le sol (voir la carte jointe dans les annexes sanitaires).

Trois classes d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales ont été établies :

- sol favorable à l'infiltration des eaux pluviales,
- sol où l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- sol défavorable à l'infiltration des eaux pluviales.

Dans les zones favorables à l'infiltration des eaux pluviales et dans les zones où l'infiltration des eaux pluviales est possible, il sera procédé à leur infiltration.

Dans ces deux cas, une étude d'aptitude du sol à l'infiltration sera alors réalisée par le demandeur du permis (de construire, d'aménager ou de démolir), afin de valider le choix de l'ouvrage d'infiltration, son implantation et son dimensionnement.

Dans l'éventualité où l'étude d'aptitude du sol à l'infiltration des eaux pluviales montrerait que la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera autorisé, pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

Dans les zones où l'aptitude des sols est défavorable à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

4.3.2 La restitution à débit limité

Lorsque le sol est inapte à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé, sous réserve que les débits d'eaux pluviales rejetés soient admissibles par le réseau de collecte.

Une carte jointe aux annexes sanitaires indique les débits autorisés, en fonction des secteurs.

Il est alors nécessaire de prévoir un ouvrage de stockage temporaire des eaux pluviales avant restitution au réseau de collecte.

Pour le cas particulier des unités foncières inférieures à 2 000 m² : le débit des eaux pluviales n'est pas contraint par le présent règlement. Néanmoins, l'opération doit privilégier des techniques permettant de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales :

- par l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales,
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées,
- par toute autre technique reconnue.

4.4. - Électricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades.

Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façades. Les réseaux tendus sur façades ou aériens sur poteaux sont interdits.

Article UD 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions seront implantées à 6 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Cette disposition ne concerne pas les porches, auvents, animations de façade de même nature.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDb et UDu :

Au-delà d'une bande de 25 m, comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, seules sont autorisées les constructions annexes. Cette règle ne concernent pas les adjonctions, transformations ou extensions des constructions existantes à la date de modification du PLU.

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives du terrain.

En cas de recul, les constructions doivent être implantées à une distance, mesurée par rapport aux limites séparatives, égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les dispositions du deuxième alinéa ne concernent pas les adjonctions, transformations ou extensions des constructions existantes à la date de modification du PLU, à la condition qu'elles soient implantées au droit ou en retrait de la façade arrière de celles-ci et sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 4 m à l'égout de toiture et 6 m au faîtage.

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou avec un recul minimum de 3 m.

Article UD 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de l'unité foncière.

Cette règle n'est pas applicable :

- en cas de transformation, extension ou adjonction sur une construction existant à la date de révision du PLU et dont l'emprise dépasse 50 %, dans la limite de 10 % pour les bâtiments ayant à cette date une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² et dans la limite de 5 % pour les bâtiments ayant à cette date une emprise au sol supérieure à 100 m². Dans tous les cas, l'emprise ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain ;
- aux équipements d'intérêt général.

Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que les cheminées, locaux techniques, etc. ne doit pas excéder :

- **dans toute la zone à l'exception des secteurs UDa et UDb** : 15 m à l'égout de toiture ni 18 m au faîtage. De plus les constructions à usage d'habitation, et de bureaux doivent avoir une hauteur minimale de 9 m à l'égout de toiture.
- **dans les secteurs UDa et UDb exclusivement** : 9 m à l'égout de toiture, ni 11 m au faîtage.

Dans toute la zone : la hauteur maximale des constructions dotées de toiture terrasse est fixée à 1,50 m au-dessus de la hauteur autorisée à l'égout de toiture.

10.2 - Hauteur relative

La hauteur de tout point d'une construction ne doit pas excéder la distance à l'alignement opposé d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique.

La hauteur relative de tout point d'une construction ne doit pas excéder deux fois la distance à la (ou aux) limite (s) séparative (s) de l'unité foncière qui ne jouxte (nt) pas la construction.

10.3 - Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux clochers, réservoirs et installations techniques de même nature.

Article UD 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UD 12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions

Les normes de stationnement des alinéas 12.5 et 12.8 ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable

aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés en annexe graphique du PLU.

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m² nécessaires à la manœuvre s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UDu :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;

Dans le secteur UDu :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de SHON ;

Dans l'ensemble de la zone :

- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 2 chambres,
 - o 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de spectacle, de réunion...) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7 -

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m².

Des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- constructions à usage d'habitat :
 - o 1 pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement.
 - o **Dans le secteur UDu exclusivement**, 1 pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement sans que ce minimum porte l'espace dédié au stationnement des vélos à plus de 4% de la SHON construite.
- constructions à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
- constructions à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 10 chambres,
 - o 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de spectacle, de réunion...) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.9

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Article UD 13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. Cette règle n'est pas applicable aux terrains supportant exclusivement des ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toutefois, ce pourcentage peut être réduit jusqu'à 10 % en cas de modification, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UD 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Pas de prescription.

CHAPITRE 5

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

La zone UE est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrains. En l'absence de plan de prévention des risques, la cartographie attachée à ce risque est la carte d'aléa fournie par les services de l'État en 2005.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque potentiel d'affaissement minier.

Dans ces secteurs à risques, toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- les carrières ;
- les pylônes ;
- les dépôts de toute nature ;
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;
- les terrains de camping et de caravanes aménagés ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

Dans le secteur UEa

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage industriel ou artisanal ;
- les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces, d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le secteur UEh, les constructions et installations techniques sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'hippodrome, aux activités équestres et à l'accueil de spectateurs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Dans une bande de 3 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente au-dessous de l'horizontale, supérieure à 10 %.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

4.2 Eaux Usées

4.2.1 Assainissement collectif

Dans les zones d'assainissement collectif, le Grand Nancy assure la collecte de l'ensemble des eaux usées domestiques, leur stockage, leur épuration et leur rejet ou leur utilisation.

Dans ces zones, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Toutefois, dans les cas particuliers où serait constatée l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de sa réalisation, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Les conditions de raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, lorsqu'il est réalisé, sont définies par l'article L1331-1 Code de la Santé Publique et par le règlement du Service Assainissement du Grand Nancy.

4.2.2 Assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 Eaux Pluviales

Afin de maîtriser les débits d'eaux pluviales rejetés au réseau d'assainissement, le Grand Nancy privilégie l'infiltration des eaux pluviales, ou, en cas d'impossibilité, leur restitution à débit limité au réseau de collecte.

4.3.1 L'infiltration des eaux pluviales

Une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales indique les zones favorables ou non à leur infiltration dans le sol (voir la carte jointe dans les annexes sanitaires).

Trois classes d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales ont été établies :

- sol favorable à l'infiltration des eaux pluviales,
- sol où l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- sol défavorable à l'infiltration des eaux pluviales.

Dans les zones favorables à l'infiltration des eaux pluviales et dans les zones où l'infiltration des eaux pluviales est possible, il sera procédé à leur infiltration.

Dans ces deux cas, une étude d'aptitude du sol à l'infiltration sera alors réalisée par le demandeur du permis (de construire, d'aménager ou de démolir), afin de valider le choix de l'ouvrage d'infiltration, son implantation et son dimensionnement.

Dans l'éventualité où l'étude d'aptitude du sol à l'infiltration des eaux pluviales montrerait que la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera autorisé, pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

Dans les zones où l'aptitude des sols est défavorable à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

4.3.2 La restitution à débit limité

Lorsque le sol est inapte à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé, sous réserve que les débits d'eaux pluviales rejetés soient admissibles par le réseau de collecte.

Une carte jointe aux annexes sanitaires indique les débits autorisés, en fonction des secteurs.

Il est alors nécessaire de prévoir un ouvrage de stockage temporaire des eaux pluviales avant restitution au réseau de collecte.

Pour le cas particulier des unités foncières inférieures à 2 000 m² : le débit des eaux pluviales n'est pas contraint par le présent règlement. Néanmoins, l'opération doit privilégier des techniques permettant de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales :

- par l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales,
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées,
- par toute autre technique reconnue.

4.4. - Électricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades.

Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façades. Les réseaux tendus sur façades ou aériens sur poteaux sont interdits.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies automobiles ouvertes à la circulation publique, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

En cas de modification, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS et ne respectant pas le recul minimal de 5 m, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, en cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance à observer doit être au moins égale à 5 m.

Cette règle ne s'applique pas en cas de modification, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou avec un recul minimum de 3 m.

Article UE 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UE 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 - Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEu :****Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que les cheminées, locaux techniques, etc. ne doit pas excéder :

- 16 m à l'égout de toiture,
- 19 m au faîtage,

Hauteurs relatives :

Face à l'alignement d'une voie automobile ouverte à la circulation publique, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé.

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder deux fois sa distance à la (ou aux) limite (s) séparative (s) qui ne jouxte (nt) pas la construction.

Exceptions :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS, dans la limite toutefois de la hauteur préexistant à cette date ;
- pour les clochers, réservoirs et installations techniques de même nature.

10.2 - Dans le secteur UEu exclusivement :

Pas de prescription.

Article UE 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UE 12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage industriel :
 - o 1 emplacement pour 100 m² de SHON,
 - o à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de livraisons qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- établissement d'enseignement supérieur : examen particulier avec un minimum de 1 emplacement pour 160 m² de SHON ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 2 chambres,
 - o 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier :
 - o 1 emplacement pour 250 m² de SHON,
 - o à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7 -

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m².

Des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- constructions à usage d'habitat :
 - o 1 pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement lorsque la SHON totale du bâtiment est supérieure à 150 m² ;
- constructions à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
- constructions à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage industriel : 1 emplacement pour 500 m² de SHON ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement supérieur : 1 emplacement pour 130 m² de SHON ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de SHON.

12.9-

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. Cette règle ne s'applique pas en cas de modification, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS, ainsi qu'aux équipements d'intérêt général.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 7

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UF

La zone UF est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrains. En l'absence de plan de prévention des risques, la cartographie attachée à ce risque est la carte d'aléa fournie par les services de l'État en 2005.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole et de gestion de la forêt,
- les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature,
- les entrepôts commerciaux,
- les pylônes,
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article UF 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pas de prescription.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans une bande de 3 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 10 % au-dessous de l'horizontale.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UF 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

4.2 Eaux Usées

4.2.1 Assainissement collectif

Dans les zones d'assainissement collectif, le Grand Nancy assure la collecte de l'ensemble des eaux usées domestiques, leur stockage, leur épuration et leur rejet ou leur utilisation.

Dans ces zones, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Toutefois, dans les cas particuliers où serait constatée l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de sa réalisation, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la

réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Les conditions de raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, lorsqu'il est réalisé, sont définies par l'article L1331-1 Code de la Santé Publique et par le règlement du Service Assainissement du Grand Nancy.

4.2.2 Assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 Eaux Pluviales

Afin de maîtriser les débits d'eaux pluviales rejetés au réseau d'assainissement, le Grand Nancy privilégie l'infiltration des eaux pluviales, ou, en cas d'impossibilité, leur restitution à débit limité au réseau de collecte.

4.3.1 L'infiltration des eaux pluviales

Une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales indique les zones favorables ou non à leur infiltration dans le sol (voir la carte jointe dans les annexes sanitaires).

Trois classes d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales ont été établies :

- sol favorable à l'infiltration des eaux pluviales,
- sol où l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- sol défavorable à l'infiltration des eaux pluviales.

Dans les zones favorables à l'infiltration des eaux pluviales et dans les zones où l'infiltration des eaux pluviales est possible, il sera procédé à leur infiltration.

Dans ces deux cas, une étude d'aptitude du sol à l'infiltration sera alors réalisée par le demandeur du permis (de construire, d'aménager ou de démolir), afin de valider le choix de l'ouvrage d'infiltration, son implantation et son dimensionnement.

Dans l'éventualité où l'étude d'aptitude du sol à l'infiltration des eaux pluviales montrerait que la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera autorisé, pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

Dans les zones où l'aptitude des sols est défavorable à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

4.3.2 La restitution à débit limité

Lorsque le sol est inapte à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé, sous réserve que les débits d'eaux pluviales rejetés soient admissibles par le réseau de collecte.

Une carte jointe aux annexes sanitaires indique les débits autorisés, en fonction des secteurs.

Il est alors nécessaire de prévoir un ouvrage de stockage temporaire des eaux pluviales avant restitution au réseau de collecte.

Pour le cas particulier des unités foncières inférieures à 2 000 m² : le débit des eaux pluviales n'est pas contraint par le présent règlement. Néanmoins, l'opération doit privilégier des techniques permettant de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales:

- par l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales,
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées,
- par toute autre technique reconnue.

4.4. - Électricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades.

Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façades. Les réseaux tendus sur façades ou aériens sur poteaux sont interdits.

Quand le réseau public est souterrain, la liaison de ce réseau à l'immeuble devra être souterraine. Dans ce cas, les antennes de télévision extérieures sont interdites.

Article UF 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Règle générale

Le long des voies automobiles ouvertes à la circulation publique, toute construction doit être implantée à une distance minimale, mesurée par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue de :

- 2 m, dans toute la zone à l'exception du secteur UFc ;
- 5 m, dans le secteur UFc exclusivement.

6.2 - Exception

Dans l'ensemble de la zone, en cas de modification, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS et ne respectant pas le recul

minimal, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

Article UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les différents cas de figures rencontrés en zone UF sont illustrés en annexe du règlement.

7.1 - Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance à observer doit être au moins égale à :

- 3 m sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UFc ;
- 5 m dans le secteur UFc.

7.2 - Exception

En cas de modification, extension ou adjonction sur une construction existant à la date de révision du POS, l'implantation doit se faire avec un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative sauf si l'extension peut s'accoler, sans aller au-delà, à une construction voisine implantée en limite séparative.

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite d'une ou plusieurs limites séparatives. Si elles sont implantées en retrait de ces limites, elles doivent respecter un recul minimum d'un mètre.

7.3 - En bordure de la forêt

Le long de la forêt, les constructions devront respecter le recul de 30 m porté au plan de zonage.

Article UF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou avec un recul minimum de 3 m.

Article UF 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments annexes isolés ne doit pas excéder 6 m².

Article UF 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que les cheminées, locaux techniques, etc. ne doit pas excéder :

- dans toute la zone à l'exception des secteurs UFa, UFb et UFc : 6 m à l'égout de toiture, ni 9 m au faîtage ;
- dans le secteur UFa : 8 m à l'égout de toiture ni 11 m au faîtage ;
- dans les secteurs UFb et UFc : 16 m à l'égout de toiture ni 19 m au faîtage.

10.2 - Toiture terrasse végétalisées :

La hauteur maximale des constructions dotées de toiture terrasse végétalisées est fixée à 1,50 m au-dessus de la hauteur autorisée à l'égout de toiture.

10.3 - Hauteurs relatives

La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé d'une voie ouverte à la circulation automobile publique.

La hauteur relative de tout point d'une construction ne doit pas excéder deux fois la distance à la (ou aux) limite (s) séparative (s) de l'unité foncière qui ne jouxte (nt) pas la construction.

Toutefois, pour les modifications, extensions ou adjonctions limitées à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS, la hauteur relative ne doit pas excéder 1,25 fois sa distance à la (ou aux) limite (s) séparative (s) qui ne jouxte (nt) pas la construction.

10.4 - Ensemble présentant une homogénéité architecturale

Nonobstant les règles des paragraphes 10.1 et 10.2, dans les ensembles présentant une homogénéité architecturale et volumétrique, les surélévations sont interdites par rapport à la hauteur existante à la date de révision de POS à la fois à l'égout de toiture et au faîtage.

10.5 - Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS, dans la limite toutefois de la hauteur préexistant à cette date ;
- pour les clochers, réservoirs et installations techniques de même nature.

Article UF 11 : Aspect extérieur

11.1 - Règle générale

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier

sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UF 12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés en annexe graphique du PLU.

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 2 chambres,
 - o 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de spectacle, de réunion...) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7 -

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m².

Des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- constructions à usage d'habitat :
 - o 1 pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- constructions à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
- constructions à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 10 chambres,
 - o 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de spectacle, de réunion...) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.9 -

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Article UF 13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. Cette règle ne s'applique pas en cas de modification, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS sur une construction existant à la date de révision du POS, ainsi qu'aux équipements d'intérêt général.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 8

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

Cette zone est partiellement concernée par un risque potentiel d'affaissement minier. Dans ces secteurs à risques, toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les dépôts de toute nature ;
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;
- les terrains de camping et de caravanes aménagés ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.3. - Sentiers

Les voies et chemins piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

4.2 Eaux Usées

4.2.1 Assainissement collectif

Dans les zones d'assainissement collectif, le Grand Nancy assure la collecte de l'ensemble des eaux usées domestiques, leur stockage, leur épuration et leur rejet ou leur utilisation.

Dans ces zones, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Toutefois, dans les cas particuliers où serait constatée l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de sa réalisation, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Les conditions de raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, lorsqu'il est réalisé, sont définies par l'article L1331-1 Code de la Santé Publique et par le règlement du Service Assainissement du Grand Nancy.

4.2.2 Assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 Eaux Pluviales

Afin de maîtriser les débits d'eaux pluviales rejetés au réseau d'assainissement, le Grand Nancy privilégie l'infiltration des eaux pluviales, ou, en cas d'impossibilité, leur restitution à débit limité au réseau de collecte.

4.3.1 L'infiltration des eaux pluviales

Une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales indique les zones favorables ou non à leur infiltration dans le sol (voir la carte jointe dans les annexes sanitaires).

Trois classes d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales ont été établies :

- sol favorable à l'infiltration des eaux pluviales,
- sol où l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- sol défavorable à l'infiltration des eaux pluviales.

Dans les zones favorables à l'infiltration des eaux pluviales et dans les zones où l'infiltration des eaux pluviales est possible, il sera procédé à leur infiltration.

Dans ces deux cas, une étude d'aptitude du sol à l'infiltration sera alors réalisée par le demandeur du permis (de construire, d'aménager ou de démolir), afin de valider le choix de l'ouvrage d'infiltration, son implantation et son dimensionnement.

Dans l'éventualité où l'étude d'aptitude du sol à l'infiltration des eaux pluviales montrerait que la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera autorisé, pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

Dans les zones où l'aptitude des sols est défavorable à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

4.3.2 La restitution à débit limité

Lorsque le sol est inapte à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé, sous réserve que les débits d'eaux pluviales rejetés soient admissibles par le réseau de collecte.

Une carte jointe aux annexes sanitaires indique les débits autorisés, en fonction des secteurs.

Il est alors nécessaire de prévoir un ouvrage de stockage temporaire des eaux pluviales avant restitution au réseau de collecte.

Pour le cas particulier des unités foncières inférieures à 2 000 m² : le débit des eaux pluviales n'est pas contraint par le présent règlement. Néanmoins, l'opération doit

privilégier des techniques permettant de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales:

- par l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales,
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées,
- par toute autre technique reconnue.

4.4. - Électricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades.

Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façades. Les réseaux tendus sur façades ou aériens sur poteaux sont interdits.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Par rapport aux voies automobiles

Dans le secteur UXa :

Les bâtiments doivent être implantés en recul :

- à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile ou de la limite qui s'y substitue, au moins égale à 5 mètres ;

et

- à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé des voies ouvertes à la circulation publique automobile ou de la limite qui s'y substitue, au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment mesurée par rapport à l'altimétrie de l'axe de la chaussée (L=H).

Dans le secteur UXb :

Les bâtiments doivent être implantés en recul :

- à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile ou de la limite qui s'y substitue, au moins égale à 3 mètres ;

et

- à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé des voies ouvertes à la circulation publique automobile ou de la limite qui s'y substitue, au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment mesurée par rapport à l'altimétrie de l'axe de la chaussée ($L=H$).

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 21 mètres par rapport à l'axe de la RD 971 et de l'autoroute A33.

6.2 - Par rapport aux chemins piétons et vélos

Dans le secteur UXa :

Les bâtiments doivent être implantés en recul à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'axe des cheminements réservés aux seuls piétons et vélos, au moins égale à 3 mètres.

Dans le secteur UXb :

Les bâtiments doivent être implantés en recul :

- à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'axe des cheminements réservés aux seuls piétons et vélos, au moins égale à 3 mètres ;

et

- à une distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé des cheminements réservés aux piétons ou aux vélos ou de la limite qui s'y substitue doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue du bâtiment mesurée par rapport à l'altimétrie de l'axe du cheminement ($L=H/2$).

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UXa :

Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives ou en recul. En cas de recul, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur UXb :

Les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 6 mètres,
- 1,50 mètres pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 6 mètres.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UX 9 : Emprise au sol

Dans le secteur UXa :

Pas de prescription.

Dans le secteur UXb :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UX 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. - Règle générale

Dans le secteur UXa :

La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurées au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 15 m à l'égout de toiture ni 18 m au faîtage.

Dans le secteur UXb :

La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 12 m à l'égout de toiture ou au membron ou à l'acrotère.

10.2. - Exceptions :

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des constructions tels que les cheminées et de ventilations, les gardes corps, etc.

Article UX 11 : Aspect extérieur

11.1 - Règle générale

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Dépôts et aires de stockage

Les plans-masses des installations seront étudiés pour implanter au mieux les dépôts ou aires de stockage en fond de terrain. Ces dépôts seront en outre masqués par des haies à feuillage persistant.

11.3 - Toitures

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée.

Article UX 12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation :
 - o 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o dans le secteur UXa :
 - aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
 - o dans le secteur UXb :
 - 1 emplacement pour 80 m² de SHON ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o dans le secteur UXa :
 - aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
 - à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de livraisons qui seront déterminés par l'autorité compétente au cas par cas ;
 - o dans le secteur UXb :
 - 1 emplacement pour 80 m² de SHON,
 - à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de livraisons qui seront déterminés par l'autorité compétente au cas par cas ;
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 2 chambres,
 - o 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de spectacle, de réunion...) : l'autorité compétente procèdera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser, avec un minimum d'un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;
- établissement industriel :
 - o 1 emplacement pour 100 m² de SHON,
 - o à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de livraisons qui seront déterminés par l'autorité compétente au cas par cas.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement de chaque vélo est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m².

Des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- constructions à usage d'habitat :
 - o 1 pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- constructions à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o 1 emplacement pour 100 m² de SHON ;
- constructions à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacement de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 10 chambres,
 - o 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

12.9 -

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Article UX 13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m² et lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les espaces de plus de 5000 m² doivent avoir plus de 10 % de leur superficie plantée d'arbres d'ornement ou d'essences forestières.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU

La zone AU est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrains. En l'absence de plan de prévention des risques, la cartographie attachée à ce risque est la carte d'aléa fournie par les services de l'État en 2005.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les dépôts de toute nature ;
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;
- les terrains de camping et de caravanes aménagés ;
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les constructions à usage industriel ou artisanal ;
- les pylônes.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions sont autorisées à condition de faire partie d'une opération d'aménagement et de porter sur :

- une superficie de terrain de 5 000 m² minimum dans la zone AU à l'exception des secteurs AUa, AUb ;
- une superficie de terrain de 3 000 m² minimum dans le secteur AUa ;
- pas de prescription dans les secteurs AUb.

Cette règle n'est plus applicable lorsque l'urbanisation d'un secteur géographique est en voie d'achèvement et que la partie non encore urbanisée ne permet plus de respecter ces conditions minimales.

Les modifications, extensions ou adjonctions sont autorisées à condition d'être limitées à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS.

En application de l'article L. 123-1 16^é du Code de l'urbanisme, sur les parcelles cadastrées AK 11, AK 12, AK 13, AS 51, AS 158, AS 52, AS 53, AS 54, AS 56, AS 49, AS 72, AS 73, AS 74, AS 75, AS 76, AS 77, AS 78, AS 79, AS 80, AS 81, AS 82, AS 153, AS 207, AS 164, seules sont autorisées les réalisations de logements à la condition de comprendre un minimum de 40 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans une bande de 3 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 10 % au-dessous de l'horizontale.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La largeur minimale de la plate-forme des voies ouvertes à la circulation automobile publique sera de 8 m.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

4.2 Eaux Usées

4.2.1 Assainissement collectif

Dans les zones d'assainissement collectif, le Grand Nancy assure la collecte de l'ensemble des eaux usées domestiques, leur stockage, leur épuration et leur rejet ou leur utilisation.

Dans ces zones, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Toutefois, dans les cas particuliers où serait constatée l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de sa réalisation, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Les conditions de raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, lorsqu'il est réalisé, sont définies par l'article L1331-1 Code de la Santé Publique et par le règlement du Service Assainissement du Grand Nancy.

4.2.2 Assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 Eaux Pluviales

Afin de maîtriser les débits d'eaux pluviales rejetés au réseau d'assainissement, le Grand Nancy privilégie l'infiltration des eaux pluviales, ou, en cas d'impossibilité, leur restitution à débit limité au réseau de collecte.

4.3.1 L'infiltration des eaux pluviales

Une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales indique les zones favorables ou non à leur infiltration dans le sol (voir la carte jointe dans les annexes sanitaires).

Trois classes d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales ont été établies :

- sol favorable à l'infiltration des eaux pluviales,
- sol où l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- sol défavorable à l'infiltration des eaux pluviales.

Dans les zones favorables à l'infiltration des eaux pluviales et dans les zones où l'infiltration des eaux pluviales est possible, il sera procédé à leur infiltration.

Dans ces deux cas, une étude d'aptitude du sol à l'infiltration sera alors réalisée par le demandeur du permis (de construire, d'aménager ou de démolir), afin de valider le choix de l'ouvrage d'infiltration, son implantation et son dimensionnement.

Dans l'éventualité où l'étude d'aptitude du sol à l'infiltration des eaux pluviales montrerait que la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera autorisé, pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

Dans les zones où l'aptitude des sols est défavorable à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

4.3.2 La restitution à débit limité

Lorsque le sol est inapte à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé, sous réserve que les débits d'eaux pluviales rejetés soient admissibles par le réseau de collecte.

Une carte jointe aux annexes sanitaires indique les débits autorisés, en fonction des secteurs.

Il est alors nécessaire de prévoir un ouvrage de stockage temporaire des eaux pluviales avant restitution au réseau de collecte.

Pour le cas particulier des unités foncières inférieures à 2 000 m² : le débit des eaux pluviales n'est pas contraint par le présent règlement. Néanmoins, l'opération doit privilégier des techniques permettant de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales:

- par l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales,
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées,
- par toute autre technique reconnue.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades.

Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façades. Les réseaux tendus sur façades ou aériens sur poteaux sont interdits.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout bâtiment nouveau doit être implanté à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile publique ou de la limite qui s'y substitue.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance à observer doit être au moins égale à 3 m.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou avec un recul minimum de 3 m.

Article AU 9 : Emprise au sol

Dans toute la zone à l'exception du secteur AUb :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 40 % de l'unité foncière.

Dans le secteur AUb :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de l'unité foncière.

Article AU 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 - Hauteur absolue**

Dans toute la zone, à l'exception du secteur AUb :

La hauteur des constructions, calculée en tout point du polygone d'implantation, à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 9 m à l'égout de toiture ni 11 m au faîtage.

Dans le secteur AUb exclusivement :

La hauteur des constructions, calculée en tout point du polygone d'implantation, à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture ni 9 m au faîtage.

Dans toute la zone, la hauteur maximale des constructions dotées de toitures terrasses végétalisées est fixée à 2 m au-dessus de la hauteur autorisée à l'égout de toiture.

10.2 - Exceptions

Les règles du paragraphes 10.1 ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS, dans la limite toutefois de la hauteur préexistant à cette date,

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que les cheminées et les ventilations, les gardes corps, etc.

Article AU 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article AU 12 : Stationnement

12.1 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.2 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés en annexe graphique du PLU.

12.3 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 50 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o 1 emplacement pour 80 m² de SHON ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o 1 emplacement pour 80 m² de SHON,

- à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de livraison qui seront déterminés par l'autorité compétente au cas par cas ;
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement supérieur : 1 emplacement pour 80 m² de SHON ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 2 chambres,
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de spectacle, de réunion...) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.4 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.5 -

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m².

Des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- constructions à usage d'habitat :
 - 1 pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- constructions à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - 1 emplacement pour 100 m² de SHON ;
- constructions à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;

- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement supérieur : 1 emplacement pour 130 m² de SHON ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 10 chambres,
 - o 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de spectacle, de réunion...) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.7 -

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Cette règle ne s'applique pas en cas de modification, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS, ainsi qu'aux équipements d'intérêt général.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU

La zone 2AU est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrains. En l'absence de plan de prévention des risques, la cartographie attachée à ce risque est la carte d'aléa fournie par les services de l'État en 2005.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'activités industrielles, artisanales et commerciales,
- de bureaux et de services,
- d'hôtellerie et de restauration,
- d'activités agricoles ;

Les carrières

Les entrepôts liés à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services ;

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs ;

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pas de prescription.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 2AU 3 : Accès et voirie**

Pas de prescription.

Article 2AU 4 Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 2AU 5 Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 2AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Pas de prescription.

Article 2AU 12 : Stationnement

Pas de prescription.

Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Pas de prescription.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Pas de prescription.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

La zone N est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrains. En l'absence de plan de prévention des risques, la cartographie attachée à ce risque est la carte d'aléa fournie par les services de l'État en 2005.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque potentiel d'affaissement minier.

Dans ces secteurs à risques, toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage industriel ou artisanal ;
- les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces, d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- les carrières ;
- les dépôts de toute nature ;
- les pylônes ;
- les décharges, déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères non prévues par le schéma départemental ;
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;
- les installations et travaux divers que constituent les exhaussements et affouillements supérieurs à 100 mètres carrés ainsi que les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports comportant un minimum d'aménagements (art. R. 442-2).

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Na, sont interdits :

- les terrains de camping et de caravanes aménagés ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, y compris ses secteurs : les modifications, extensions ou adjonctions sont autorisées à condition d'être limitées à 20 m² de surface hors œuvre

brute (SHOB) nouvelle, par rapport à chaque construction existante à la date d'approbation de la révision du POS.

Dans le secteur Na exclusivement : les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage de bureaux et de services sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du camping.

Dans le secteur Nb exclusivement : les constructions sont autorisées à condition d'être liées à l'entretien des jardins et vergers.

Dans le secteur Nc exclusivement : les constructions à usage de loisirs et d'entretiens du parc sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement et à la vocation du site.

Dans le secteur Nh exclusivement : les constructions et installations techniques sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'hippodrome, aux activités équestres et à l'accueil de spectateurs.

Dans le secteur Ni exclusivement, les constructions sont autorisées à condition d'être directement nécessaires à l'organisation de l'accueil des enfants et aux activités de sports et de loisirs..

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans une bande de 3 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 10 % au-dessous de l'horizontale.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La largeur minimale de la plate-forme des voies ouvertes à la circulation automobile publique sera de 8 m.

3.3 - Sentiers

Les voies et chemins piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

4.2 Eaux Usées

4.2.1 Assainissement collectif

Dans les zones d'assainissement collectif, le Grand Nancy assure la collecte de l'ensemble des eaux usées domestiques, leur stockage, leur épuration et leur rejet ou leur utilisation.

Dans ces zones, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Toutefois, dans les cas particuliers où serait constatée l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de sa réalisation, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Les conditions de raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, lorsqu'il est réalisé, sont définies par l'article L1331-1 Code de la Santé Publique et par le règlement du Service Assainissement du Grand Nancy.

4.2.2 Assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 Eaux Pluviales

Afin de maîtriser les débits d'eaux pluviales rejetés au réseau d'assainissement, le Grand Nancy privilégie l'infiltration des eaux pluviales, ou, en cas d'impossibilité, leur restitution à débit limité au réseau de collecte.

4.3.1 L'infiltration des eaux pluviales

Une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales indique les zones favorables ou non à leur infiltration dans le sol (voir la carte jointe dans les annexes sanitaires).

Trois classes d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales ont été établies :

- sol favorable à l'infiltration des eaux pluviales,
- sol où l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- sol défavorable à l'infiltration des eaux pluviales.

Dans les zones favorables à l'infiltration des eaux pluviales et dans les zones où l'infiltration des eaux pluviales est possible, il sera procédé à leur infiltration.

Dans ces deux cas, une étude d'aptitude du sol à l'infiltration sera alors réalisée par le demandeur du permis (de construire, d'aménager ou de démolir), afin de valider le choix de l'ouvrage d'infiltration, son implantation et son dimensionnement.

Dans l'éventualité où l'étude d'aptitude du sol à l'infiltration des eaux pluviales montrerait que la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera autorisé, pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

Dans les zones où l'aptitude des sols est défavorable à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé pour un débit limité, dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

4.3.2 La restitution à débit limité

Lorsque le sol est inapte à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé, sous réserve que les débits d'eaux pluviales rejetés soient admissibles par le réseau de collecte.

Une carte jointe aux annexes sanitaires indique les débits autorisés, en fonction des secteurs.

Il est alors nécessaire de prévoir un ouvrage de stockage temporaire des eaux pluviales avant restitution au réseau de collecte.

Pour le cas particulier des unités foncières inférieures à 2 000 m² : le débit des eaux pluviales n'est pas contraint par le présent règlement. Néanmoins, l'opération doit

privilégier des techniques permettant de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales:

- par l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales,
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées,
- par toute autre technique reconnue.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades.

Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façades. Les réseaux tendus sur façades ou aériens sur poteaux sont interdits.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies automobiles publiques ou privées communes et à une distance minimale de 21 mètres par rapport à l'axe de la RD 92.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives, à l'exception des équipements d'intérêt général ainsi qu'une distance minimale de 21 mètres par rapport à l'axe de la RD 92.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou avec un recul minimum de 3 m.

Article N 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Nb : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 %.

Dans le secteur Nb exclusivement : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 6 m².

Article N 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 - Règle générale**

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Nh et NI : la hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux, mesurée en tout point du polygone d'implantation ne peut excéder :

- 4,00 m à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère et 6,00 m au faîtage dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Nb ;
- 2,50 m hors tout dans le secteur Nb exclusivement.

Dans le secteur Nh exclusivement : pas de prescription.

Dans le secteur NI exclusivement : la hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux, mesurée en tout point du polygone d'implantation ne peut excéder 6m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage.

10.2 – Exceptions

Dans la limite de la hauteur préexistante, les règles de cet article ne s'appliquent pas dans le cas de modifications, extensions ou adjonctions de limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du POS ainsi que pour les équipements d'intérêt général.

Article N 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements aménagés.

Article N 13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres et plantations doivent être régulièrement entretenus.

Les aires de stationnement situées en bordure de voirie doivent être masquées par un massif planté d'arbres ou d'arbustes à feuillage persistant. Lorsque ces aires de stationnement excèdent 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente pour déterminer la nature des plantations à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, essence et gabarits...).

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Pas de prescription.

ANNEXES

5. Clairlieu : illustration de l'article UF 7

Les règles sont variables selon qu'il s'agisse d'extensions qui viennent s'accoler à une limite séparative sur laquelle est déjà implanté le bâtiment du voisin ou d'extensions en vis-à-vis du bâtiment voisin et plus particulièrement des pièces de jour.

- cas 1 :

Extension sur limite séparative possible car l'immeuble voisin est lui-même construit en limite séparative (pas de fenêtre ou jour de souffrance pour lequel il n'existe pas de droit acquis).

- cas 2 :

Extension sur limite possible mais limitée car obligation de respecter le prospect par rapport à la parcelle n° 117 et d'autre part, l'extension ne peut aller en avant de la façade principale voisine.

- cas 3 et 4 :

Extension possible avec respect d'un prospect de 3 m.

Illustration : schéma page suivante.

